

# BEBAUUNGSPLAN NR. 516

# DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluss vom  
DER MAGISTRAT

Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG durch Beschluss vom 10. 3. 1983

Die STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 9. 9. 1983 öffentlich ausgelegt vom 19. 9. 1983 bis zum 18. 10. 1983

für das Gebiet zwischen Mühlheimer Straße, Hafentbahn, Güterbahnhof und Grenzstraße

Gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 19. 1. 1984

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Genehmigung

**Genehmigt**  
mit den Aufträgen  
vom 04. JUNI 1984  
Az. V/3-51 d 04/01  
Demstadt, den 04. JUNI 1984  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

Maßstab 1:1000 Gemarkung Bürgel Flur 7

Für die Bearbeitung: Offenbach a.M. den 10. 3. 1983

Stadt Vermessungsamt  
Heil  
Vermessungsoberrat

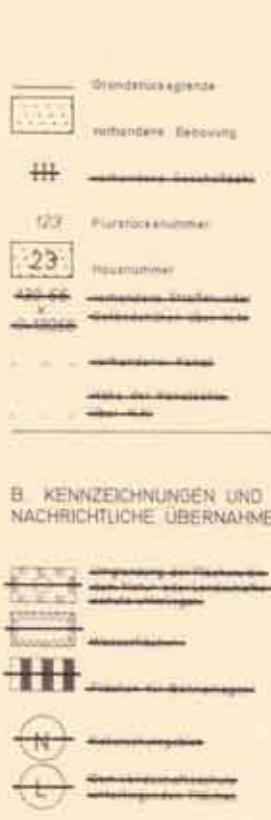
Stadtplanungsamt  
Brocke  
Baudeckter

Gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 1 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 22. 12. 1984

Rechtsverbindlich mit Datum vom 23. 12. 1984

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A. FÜR PLANUNTERLAGEN



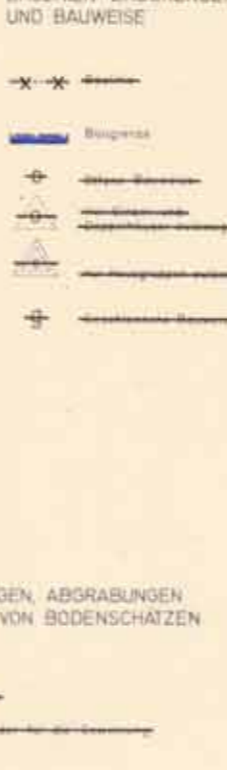
### C. PLANZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 30. 7. 1981



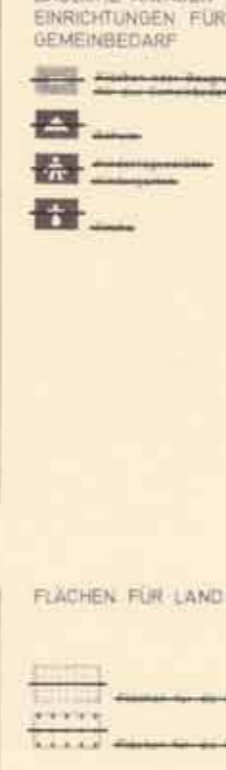
### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



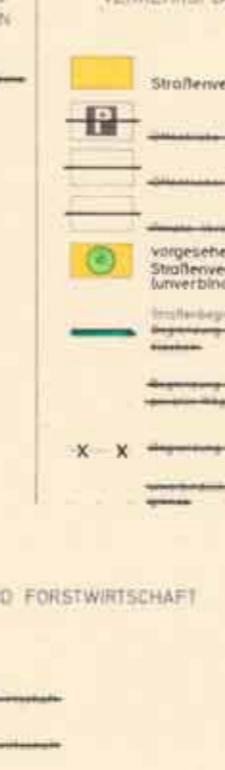
### BAULICHEN BAUGRENZEN UND BAUWEISE



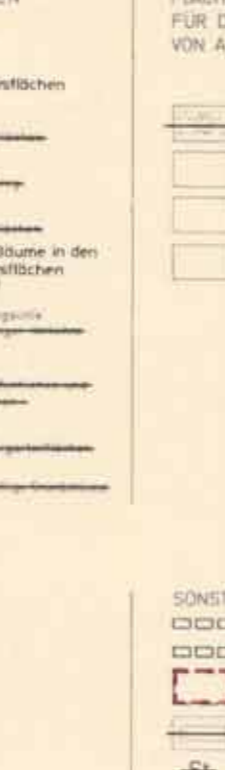
### BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



### VERKEHRSFLÄCHEN



### FLÄCHEN FÜR VERSÖRGNUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN



### GRÜNFLÄCHEN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Pangebietsteil	Baugruppe	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe für Hallenbauten
1	GE	IV	07	20
2	GE	IV	07	22

max. Gebäudehöhe für Hallenbauten 7,5m über Oberkante der nächstliegenden Verkehrsfläche

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

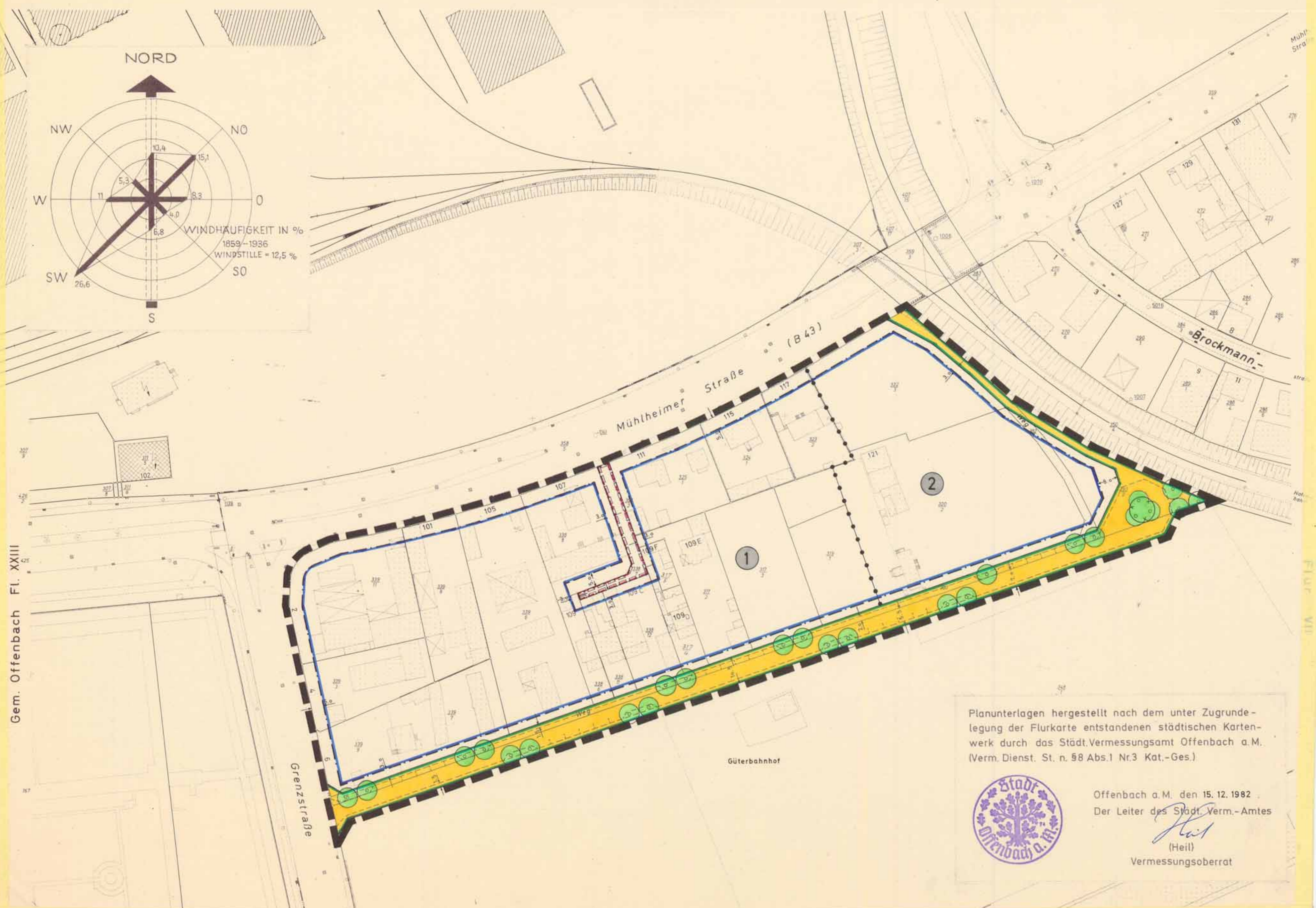
1. **Nutzungseinschränkungen (§1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)**
- Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genußmittel sowie Bekleidung sind nicht zulässig.
  - Selbständige gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie Bowlingbahnen, Tennishallen u.ä. sind nicht zulässig.
  - Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen, die erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit darstellen, sind nicht zulässig.
2. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)**
- Im Vorgartenbereich zur Mühlheimer Straße und zur Grenzstraße ist je angefangener Vorgartenfläche von 65qm 1 bodenständiges Laubgehölz zu pflanzen.
  - Auf den sonstigen Grundstücksfreiflächen ist je angefangener 500qm Grundstücksfläche 1 Laubbaum (Stammumfang in 1m Höhe = 20cm) zu pflanzen.

### TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedigungen (§118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Im Vorgartenbereich zur Mühlheimer Straße und zur Grenzstraße sind Einfriedigungen als offen wirkende Zäune (z.B. Wellengitterzäune o.ä.) herzustellen.
- Müllbehälter (§118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Im Vorgartenbereich zur Mühlheimer Straße ist das Aufstellen von beweglichen Müllbehältern nicht zulässig.

gestrichen aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11. 10. 1984 zur Genehmigungsverfügung vom 4. 6. 1984

Offenbach a.M. den 10. 12. 1984  
Vermessungsamt  
Heil  
Vermessungsoberrat



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.)

Offenbach a.M. den 15. 12. 1982  
Der Leiter des Stadtverm.-Amtes  
Heil  
Vermessungsoberrat



Abgesandt

am: 10. Feb. 1983

an I

Dezernat VI  
Vermessungsamt

Vorlage an den Magistrat Nr. 6783

Betreff  
Bebauungsplan Nr. 516  
- Mühlheimer Straße / Grenzstraße -  
hier  
Billigung des Planentwurfes nebst Be-  
gründung für die öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung wolle be-  
schließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 516  
nebst Begründung in der Fassung vom  
9.2.1983 für das Gebiet zwischen Mühlhei-  
mer Straße, Hafensbahn, Güterbahnhof und  
Grenzstraße wird zum Zwecke der öffentli-  
chen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ge-  
billigt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan  
Nr. 516 ist zugleich das Änderungsverfahren  
zum Fluchtlinienplan Nr. 232.

2. Die zum Beschluß unter 1. gehörende Be-  
gründung gilt zugleich als Begründung, die  
gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem  
Planentwurf öffentlich auszulegen ist.

Begründung:

Zu 1.:  
-----

1. Allgemeine Hinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom  
18.12.1980 beschlossen, für das Plangebiet Mühlheimer Straße /  
Grenzstraße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG auf-  
zustellen. Dieser Beschluß ist in der Offenbach-Post vom  
31.12.1980 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortsüblich bekanntge-  
macht worden.

Die mit dem Aufstellungsbeschluß festgelegte südliche Begren-  
zung des Planbereichs wird im Bebauungsplan zur Behebung von  
Erschließungsdefiziten im südöstlichen Plangebietsteil um 7 m  
auf das Gelände der Bundesbahn verschoben.

## 2. Planungsanlaß

Das Plangebiet ist Teil des größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Offenbach. Bei einer Gesamtlänge von ca. 2,4 km erstreckt es sich entlang der Mühlheimer Straße vom Industrieareal der Farbwerke Hoechst im Westen bis zum Neuen Friedhof an der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim.

Südlich grenzt das Bundesbahngelände an mit Güterbahnhof und DB-Trasse Frankfurt - Bebra.

Außer der überwiegend gewerblichen Nutzung befinden sich hier gemischt genutzte und ausschließlich zum Wohnen genutzte Grundstücke, aber auch Grundstücke mit kleingärtnerischer Nutzung.

Divergierende Nutzungstendenzen sind feststellbar, die sich auf vorhandene Flächenreserven richten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich zur Sicherung der gewerblichen Nutzung. Konflikte, die aus der Nachbarschaft gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, aus ungesicherter Erschließung in Teilbereichen und der Rechtsunsicherheit bei divergierenden Nutzungstendenzen sich ergeben könnten, sind in einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption zu ordnen.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen als Industriegebiet dargestellt. Hiervon abweichend, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung von Gewerbegebieten.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan weist hingegen Gewerbliche Bauflächen aus, die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete beinhalten.

Somit erfolgt eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Absatz 3 BBauG.

Die zwingenden Gründe hierfür ergeben sich aus dem unter Pkt. 2 - Planungsanlaß - dargelegten Erfordernissen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es besteht folgender festgestellter und rechtskräftiger Fluchtlinienplan, der sich auf einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs bezieht:

Fluchtlinienplan Nr. 232, festgestellt am 29. Juni 1949.

Dieser Fluchtlinienplan wird, soweit er sich auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht, durch diesen ersetzt.

### 3.3 Landschaftsplan

Die Stellungnahme über das Erfordernis eines Landschaftsplanes wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, die mit Schreiben vom 17.3.1982 gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Naturschutzgesetzes den Verzicht auf die Erstellung eines Landschaftsplanes erklärte.

## 4. Städtebauliche Situation

### 4.1 Baulich-räumliche Gegebenheiten

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 3,31 ha. Die vorhandene Nutzungsstruktur geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Tabelle 1

#### Flächenbilanz - Bestand

lfd. Nr.	Allgemeine Flächennutzung	ca. Flächenanteil ha	%
1.	Verkehrs- und Versorgungsflächen	0,1891	5,71
2.	Öffentliche Grünfläche	--	--
3.	Nettobauland		
3.1	verarbeitendes Gewerbe	0,0819	2,47
3.2	Baugewerbe	0,1391	4,20
3.3	tertiärer Sektor	0,8575	25,89
3.4	Wohnen	0,6608	19,95
3.5	nicht bebaute Grundstücke	1,3843	41,78
	insgesamt	3,3127	100 %

Gemessen an der Grundflächenzahl ergibt sich folgendes Spektrum der Baudichten:

Tabelle 2

#### Flächenbilanz - Bestand (Nettobauland)

lfd. Nr.	Grundflächenzahl von	bis	ca. Flächenanteile ha	%
1.	-	0,09	1,3843	44,32
2.	0,10	0,19	0,2972	9,51
3.	0,20	0,29	0,7448	23,84
4.	0,30	0,39	0,2483	7,95
5.	0,40	0,49	0,2346	7,51
6.	0,50	0,60	0,2144	6,87
	insgesamt		3,1236	100 %

Die Erschließung des Gebietes mit Verkehrs- und Wegeflächen sowie die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke sind überwiegend gesichert.

Erschließungsmängel liegen vor im südlichen Gebietsbereich zum Gelände des Güterbahnhofs.

#### 4.2 Natürliche Gegebenheiten

Das Gelände ist im mittleren und östlichen Bereich leicht abfallend. Der Höhenunterschied beträgt auf den Parzellen 323/2 und 319/1 Flur 7 ca. 1,60 m.

Aufgrund des bestehenden Anteils von Wohnbaugrundstücken und Kleingärten ist die Gebietsbegrünung entsprechend hoch.

#### 4.3 Standortqualität

Von wesentlicher Bedeutung ist die Lage innerhalb des größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiets der Stadt und entlang der Mühlheimer Straße (B 43), die 4-spurig ausgebaut, Frankfurt, Offenbach und den Hanauer Raum verbindet.

#### 5. Städtebauliche Ziele

Die generelle Zielsetzung besteht darin, für das Gesamtgebiet eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich als weitere Ziele:

- Planungsrechtliche Regelung des vorhandenen Nutzungsgefüges,
- größtmögliche bauliche Disponibilität für die betrieblichen Bauten bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen und bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Berücksichtigung der Erfordernisse nach Auflockerung und Gebietsbegrünung,
- die Sicherung eines positiven städtebaulichen Erscheinungsbildes, insbesondere entlang der Mühlheimer Straße und an den Gebietsrändern.

#### 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen

##### 6.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung sind im Bebauungsplan Gewerbegebiete festgesetzt:

- Im Bereich des Grundstücksparzellen 322/2 und 320/2, Flur 7, das Gewerbegebiet 2,
- für die restlichen Grundstücke das Gewerbegebiet 1.

Zur Regelung divergierender Nutzungstendenzen trifft der Bebauungsplan zwei gesonderte Festsetzungen:

- Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genußmittel sowie Bekleidung sind nicht zulässig.
- Selbständige, gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie Bowling-Bahnen, Tennis-Hallen u.ä. sind nicht zulässig.

Diese Nutzungseinschränkungen begründen sich folgendermaßen:

Gewerbe- und Industriegebiete vergleichbarer Standortqualität sind in gleicher Weise gefragt zur Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, Verbrauchermärkte, Bowling-Bahnen, Tennis-Hallen, u.ä. Diese Tendenzen sind auch für das Plangebiet feststellbar. Aufgrund fehlender Nachfrage im Nahbereich sind diese Einrichtungen notwendigerweise weiträumig orientiert. Warenmärkte, an falschen Standorten gelegen, treten in Konkurrenz zu den Einzelhandelsbetrieben in den Stadtteilen, die in fußläufiger Entfernung zu den Wohnungen die Versorgung der Bevölkerung sehr gut wahrnehmen.

Dieser Entwicklung stehen öffentliche Belange entgegen:

- Der für die Gesamtstadtfunktion notwendige Kfz-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen der Stadt wird beeinträchtigt und setzt die schon während der Berufs- und Wirtschaftsverkehrsspitzen überforderte Leistungsfähigkeit der Straße weiter herab.
- Die Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Waren für den täglichen Bedarf, insbesondere Lebensmittel, in der richtigen räumlichen Verteilung im Stadtgebiet in zumutbaren Fußgängerentfernungen für alle kann nicht mehr gewährleistet werden, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch diese Entwicklung aufgegeben werden müssen.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben begründet sich besonders durch

- a) fehlende Nachfrage im "500 m-Einzugsbereich":
- geringe Beschäftigungsdichte,
  - Abschöpfen von Nahrungs- und Genußmittel-Potential in Werkskantinen
  - Unwägbarkeiten im Kaufverhalten (überwiegend männliche Belegschaft)
  - vorhandene, erweiterbare Versorgungseinrichtungen nördlich der Mühlheimer Straße.

## b) Negative Auswirkungen auf benachbarte Stadtteilzentren:

- Der Versorgungsgrad im Nahrungs- und Genußmittel-Bereich beträgt lt. Gutachten der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung für das Sanierungsgebiet Waldstraße aus dem Jahre 1982

für die City	=	291
für Bürgel	=	64

Daraus geht hervor, daß ein Kaufkraftabfluß im NuG-Bereich zur City besteht.

- Große Verringerung des Nahrungs- und Genußmittel-Anteils in der City verringert deren Leistungsvermögen schlechthin.
- Prinzipiell gilt, daß der Grad der Agglomeration der Einzelhandelseinrichtungen für die Höhe des Gesamtumsatzes jeweils entscheidend ist. Ein zusätzlicher Kaufkraftabzug aus dem Stadtteil Bürgel bei gleichbleibendem City-Anteil schwächt die allgemeine Funktionsfähigkeit dessen Einkaufszentrums.
- Umgekehrt gilt das Agglomerationsprinzip auch für den SB-Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet.

Seine Konkurrenzstärke ist mittel- und langfristig nur gesichert durch Ansiedlung weiterer Märkte. Die sukzessive Entwicklung zum Einkaufszentrum ist dadurch vorgezeichnet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Plan wird bestimmt durch:

- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird generell mit 0,7 festgesetzt. Dabei unterschreitet die Grundflächenzahl den in § 17 BauNVO aufgeführten Höchstwert von 0,8.

Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eine erforderliche Auflockerung und Durchgrünung mittelbar sicherzustellen.

In beiden Gewerbegebieten sind maximal IV Geschosse zulässig. Die Geschoßflächenzahlen sind jedoch unterschiedlich. Sie betragen im Bereich der noch unbebauten größeren Grundstücke 2,2, im übrigen Bereich 2,0 GFZ. Der Unterschied begründet sich darin, daß das städtebauliche Erscheinungsbild an Homogenität gewinnt, die Optik des Baugebietes, insbeson-

dere zum wichtigen Kreuzungsbereich Grenzstraße / Mühlheimer Straße verbessert wird.

### 6.3 Grün

Der Bebauungsplan setzt das Anpflanzen eines hochstämmigen Laubbaumes pro 500 qm Grundstücksfläche fest.

Darüber hinaus ist die Bepflanzung der 5 m breiten Vorgartenstreifen entlang der Mühlheimer Straße und Grenzstraße vorgeschrieben. Der Bebauungsplan sieht ebenfalls eine alleinartige Bepflanzung der neuen Zufahrtsstraße am südlichen Gebietsrand vor.

Durch diese Festsetzungen soll die erforderliche Gebietsbegrünung sichergestellt werden.

### 6.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die Mühlheimer Straße und Grenzstraße erschlossen. Um Erschließungsdefizite im südöstlichen Plangebietsteil zu beheben, enthält der Bebauungsplan die Ausweisung einer neuen Verkehrsstraße, die als Stichstraße über die ganze Länge der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs führt. Die erforderliche Verbreiterung der vorhandenen Wegeparzelle erfolgt auf dem Gelände der Bundesbahn.

Die Erschließung der Grundstücke Mühlheimer Straße 109 bis 109 F erfolgt über einen Privatweg (Flurstücke 338/7, 393/2), der im Gemeinschaftseigentum der Anlieger steht.

### 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Offenbach AG, ebenso die Wasserversorgung. Die Gasversorgung erfolgt durch die Main-Gaswerke AG.

Die Abwässer werden im Mischsystem abgeleitet. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Frankfurt-Niederrad zugeführt.

### 7. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Für Geländeerwerb und Ausbau der neuen Straßentrasse entstehen Kosten in Höhe von ca. 1,3 Mio DM. Durch Erschließungs- und Kanalbeiträge fließen ca. 1,2 Mio DM zurück. Die restlichen 0,1 Mio DM werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert.



## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Gesetzliche bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegung oder Grenzregelung, sind nicht erforderlich.

## 9. Zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 3  
Flächenbilanz - Bebauungsplan

lfd. Nr.	Allgemeine Flächennutzung	ha	%
1.	Verkehrsfläche	0,46	13,90
2.	Gewerbegebiet (1)	2,08	62,84
3.	Gewerbegebiet (2)	0,77	23,26
	insgesamt	3,31	100 %

=====

## 10. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 10.5.1982 in Form einer Bürgerversammlung am 27.5.1982 in der Friedrich-Ebert-Schule und der Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfs im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 17.5. bis 11.6.1982 stattgefunden.

Die vorgetragenen Bedenken richteten sich gegen die textlichen Festsetzungen, durch die Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genußmittel sowie Bekleidung bzw. selbständige, gewerblich betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke - wie Bowling-Bahnen, Tennis-Hallen u.ä. - ausgeschlossen sind.

Diesen Bedenken kann aus den in der Begründung zu Punkt 6.1 dargelegten Gründen nicht gefolgt werden.

## 11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die Behörden und Träger derjenigen öffentlichen Belange, die durch das Bebauungsplanaufstellungsverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

Die Mehrzahl dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange hat erklärt, daß gegen den aufzustellenden Bebauungsplan Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

Die Hess. Landesanstalt für Umwelt regt an,

- a) den Baumanteil durch Verringerung der Bezugsfläche zu erhöhen

- b) zumindest teilweise Baumstandorte festzusetzen sowie eine Liste der in Frage kommenden Arten anzugeben
- c) nur "nicht wesentlich störendes Gewerbe" anzusiedeln, da der Planbereich aus lufthygienischer Sicht durch Immissionen der angrenzenden chemischen Industrie bereits stark belastet ist.

Die Anregungen bleiben aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

Zu a):

Die vorgesehene Bauflächenrelation ergibt sich unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Stellplatzverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken und der internen Erschließungsbedürfnisse. Mit dem Ziel der Gebietsauflockerung und -begrünung werden ohnehin bei der Bestimmung des Maßes der Nutzung die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Die Anregung nach einer weiteren Verringerung der Bezugsfläche kann daher nicht erfüllt werden.

Zu b):

Durch die Pflanzfestsetzungen in Teil A, Ziffer 2.1 ergibt sich in einem wichtigen Bereich - Vorgartenbereich entlang der Mühlheimer Straße und Grenzstraße - eine mittelbare Fixierung von Baumstandorten. Zur Sicherung einer größtmöglichen baulichen Disponibilität für betriebliche Bauten muß im Innenbereich der Grundstücksfläche auf eine Standortfixierung verzichtet werden.

Die textlichen Festsetzungen sehen vor, daß auf Pflanzflächen hochstämmige Laubbäume bzw. bodenständige Laubgehölze zu pflanzen sind. Dadurch werden sowohl Anforderungen, die sich aus den mikroklimatischen Bedingungen als auch im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben, berücksichtigt. Für eine weitergehende Artenbestimmung besteht keine planungsrechtliche Grundlage.

Zu c):

Im Plangebiet sind nur Gewerbegebiete festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Da hier keine Wohngebiete angrenzen, ist eine weitergehende Nutzungseinschränkung nicht gerechtfertigt.

Die Industrie- und Handelskammer hat Bedenken gegen die Unterschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,8.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird unter anderem eingeschränkt durch Bauwiche, Stellplatzflächen, Grundstückerschließung. Eine Grundflächenzahl von 0,7 ist nach eingehender Überprüfung bei weitem ausreichend.

Zu 2.:

-----  
Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ist außer dem Planentwurf auch dessen Begründung öffentlich auszulegen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach a.M., den 9.2.1983  
Dezernat VI

Stadtbaurat

Anlage:  
Plan  
textl. Festsetzung

BA